

28.5.2024 Maanmittauslaitoksen ajankohtaiskatsaus  
huoneistotietojärjestelmästä: webinaari pankeille  
28.5. klo 9–10

## Ennakkoon esitetyt kysymykset

Ennakkokysymys:

**Onko osakekirjojen sähköistämisen prosessi yhä ruuhkautunut? Eli onko arviota käsittelyajasta, kun osakekirja lähetetään siihen, kun sähköinen merkintä on maalissa.**

Vastaus: Osakekirjojen käsittelyajat voit tarkistaa täältä:  
[Hakemusten käsittelyajat | Maanmittauslaitos](#)

Ennakkokysymys:

**Voisitteko käydä teorian läpi, kuinka hakija saa 1) omistuksen rekisteröityä ja koska hän taas 2) pääsee osakeluetteloon. Nämä herättävät usein kysymyksiä ja ihmetystä miksi osakeluettelossa omistaja tieto tyhjä / edellinen omistaja (veroa ei ole hoidettu kuntoon?), mutta osakehuoneistotulosteella uusi omistaja näkyy jne. Kiitos!**

Vastaus:

1) Tässä webinaarissa emme käy tarkemmin läpi hakemuksen täyttämistä. Jos asiakkaanne on hakemassa omistuksen rekisteröintiä itse, kannattaa hänet ohjata tälle sivulle <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/huoneiston-omistajalle/hae-omistuksen-rekisterointia>. Jos asiaan liittyy vielä osakekirja, tulee se toimittaa meille alkuperäisenä. Pankeille hakemuslomakkeiden täyttämistä löytyy lisäksi tietoa 12.3.2024 webinaarin materiaaleista (Hakemuslomakkeiden täyttäminen) <https://osakehuoneistorekisteri.fi/tilaisuuksien-materiaalit>

2) Yleisin syy, miksi osakeluettelomerkintä puuttuu, vaikka omistuksen rekisteröinti osakehuoneistotulosteella jo näkyy on se, että emme ole saaneet Verohallinnolta automaattisesti selvitystä varainsiirtoverosta. Tästä syystä osakeluettelomerkintää ei ole tehty ja kyseisen huoneiston kohdalla ei ole omistajaa ollenkaan tai vain osa omistajista on merkitty osakeluetteloon. Usein tieto ei välity esimerkiksi sen vuoksi, että annetun ilmoituksen tiedot eivät täsmää esim. kauppapäivän osalta. Kun varainsiirtoveroilmoitus ja mahdollinen veron maksu on hoidettu Verohallinnon ohjeistuksen mukaisesti, on Verohallinnon palvelusta "OmaVero" saatavilla lomake "Todistus varainsiirtoverosta". Asiakas voi toimittaa tämän verottajalta saadun todistuksen varainsiirtoverosta Maanmittauslaitokselle, jolloin osakeluettelomerkintä tehdään tämän tiedon pohjalta.

28.5.2024 Maanmittauslaitoksen ajankohtaiskatsaus  
huoneistotietojärjestelmästä: webinaari pankeille  
28.5. klo 9–10

-Karita / MML

Ennakkokysymys:

**Lunastuskaupassa onko koko kauppasumma maksettava ja varainsiirtoveroilmoitus ja maksu ennen kuin MML ilmoittaa taloyhtiölle kaupasta? Entä kun 1. ostaja on maksanut 69 € rekisteröintimaksun ja asunto lunastetaan saako sitä summaa mistään takaisin?**

Vastaus:

MML ilmoittaa taloyhtiölle kaupasta heti sen jälkeen, kun ostajan saanto on rekisteröity osakehuoneistorekisteriin joko siirtomerkinnöin varustetun osakekirjan (siirtymävaiheen kauppa) tai myyjän suostumuksen (sähköisen osakkeen kauppa) perusteella.

Varainsiirtoveroilmoitus ja veron maksaminen ei vaikuta MML:n ilmoitukseen taloyhtiölle. Kauppahinnan maksulla ei ole merkitystä, ellei sitä kauppakirjan ehdoissa ole kytketty omistusoikeuden siirtymiseen. Käteiskaupoissa kauppahinta yleensä kuitataan maksetuksi kauppakirjan allekirjoituksella. Pidemmälle ulottuvia omistusoikeuden siirtymiseen kytkettyjä maksuehtoja ei yleensä lunastuksenalaisten osakkeiden kaupoissa käytetä, koska voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaisen lunastusmenettelyn käynnistymisen ensimmäinen edellytys on omistusoikeuden siirtyminen ostajalle. Lisäksi edellytetään, että taloyhtiö on saanut MML:n ilmoituksen ostajan saannon rekisteröinnistä ja ostajalta tiedot kaupan ehdoista.

Ostaja ei saa saantonsa rekisteröinnistä veloitettua käsittelymaksua takaisin, jos asunto lunastetaan. Maksun periminen perustuu maa- ja metsätalousministeriön kulloinkin vahvistamaan maksuasetukseen (vuoden 2024 maksuasetus 1200/2023), eikä siellä ole säädetty maksun palauttamisesta lunastustilanteessa. Kuten edellä todettu, ostajan saannon rekisteröinti on keskeisessä asemassa asunto-osakeyhtiölain mukaisessa lunastusmenettelyssä. / MML, Auli

28.5.2024 Maanmittauslaitoksen ajankohtaiskatsaus  
huoneistotietojärjestelmästä: webinaari pankeille  
28.5. klo 9–10

Ennakkokysymys:

- 1) Myynnin yhteydessä ostaja tekee sähköisen merkinnän (2 kk ostosta), vai kuinka?**
- 2) Mitä tapahtuu, jos osakekirjan ja huoneistotietojärjestelmään merkityn osakeluettelon osakemäärät eivät täsmää.**

P.S. huomasin tällaisen yhtiökokouksessa. Yhtiöjärjestyksen ja osakeluettelon osakemäärät eivät olleet yhteneviä. Taloyhtiö on lunastanut vuonna 2008 omia osakkeita ja mitätöinyt ne. Osakemäärä oli ennen 4287 ja nyt 4128.

Vastaus:

Kysymyksestä ei täysin selviä, mitä taloyhtiössä on tehty, ja tämä tekee vastaamisen hankalaksi. Onko osakkeiden mitätöinti ilmoitettu kaupparekisteriin?

Jos on ilmoitettu, tuntuu oudolta, että kaupparekisterissä osakkeiden lukumäärä ei täsmää yhtiöjärjestyksessä määrättyyn osakelukumäärään. Käsittääksemme kaupparekisteri edellyttää osakkeiden mitätöintiä ilmoitettaessa, että yhtiö samalla muuttaa myös yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakelukumäärän. Saattaa siis olla, että taloyhtiö on ilmeisesti lunastanut yhden tai useamman huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, jotka hallitus on myöhemmin mitätöinyt mutta mitätöinti on jäänyt ilmoittamatta kaupparekisteriin. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeiden mitätöinti tulee ilmoittaa rekisteröitäväksi viipymättä. Osakkeet on mitätöity, kun ilmoitus on rekisteröity (AOYL 18:6). Asunto-osakeyhtiössä osakkeiden mitätöinti edellyttää yleensä aina myös yhtiöjärjestyksen muuttamista eli yhtiöjärjestykseen muutetaan yhtiön osakelukumäärä ja huoneistoluettelosta tulee poistaa mitätöity osakeryhmä ja tehdä muut yhtiön haluamat muutokset. Jos nyt puheena olevassa tapauksessa osakkeiden mitätöintiä ja yhtiöjärjestyksen muutosta ei ole rekisteröity (eli yhtiö on osakeluettelon siirrossa jättänyt ilmoittamatta hallituksen mitätöimät osakkeet, mutta mitätöintiä ei ole rekisteröity), niin kyseiset osakkeet ovat vielä olemassa ja ne olisi tullut ilmoittaa osakeluettelon siirrossa. Jos tämä oletama pitää paikkansa, yhtiön tulisi nyt muuttaa yhtiöjärjestyksensä yhtiökokouksessa ja sen jälkeen ilmoittaa osakkeiden mitätöinti ja yhtiöjärjestyksen muutos kaupparekisteriin.

Lisäksi osakekirjat, joihin yhtiöjärjestyksen muutos vaikuttaisi, tulisi tarvittaessa vaihtaa uutta tilannetta vastaaviksi osakekirjoiksi tai väliaikaistodistuksiksi. Saattaa myös olla mahdollista, että kyseinen yhtiöjärjestyksen muutos muuttaisi joidenkin

28.5.2024 Maanmittauslaitoksen ajankohtaiskatsaus  
huoneistotietojärjestelmästä: webinaari pankeille  
28.5. klo 9–10

osakeryhmien osakeryhmätunnuksia huoneistotietojärjestelmässä, jolloin niitä koskevat omistaja ym. tiedot tulisi päivittää osakehuoneistorekisteriin.

Koska kysymyksestä ei ilmene kaikki tarpeelliset vastaukseen tarvittavat tiedot, vastausta ei voi antaa kuin yleisenä pohdintana eri vaihtoehtoista. Tarkempien tietojen antamiseksi kehotan olemaan yhteydessä Maanmittauslaitoksen asiakaspalveluun, josta yhteydenottopyyntönne välitetään huoneistokirjaamisen asiantuntijalle. / MML, Auli